

Джерело: Письменний В.В. Перспективи запровадження в Україні податку на нерухоме майно (нерухомість) // Проблеми фінансової теорії та практики в постстабілізаційний період: Наук. конф. проф.-викл. складу, 13 квіт. 2006 р. м. Тернопіль. – Тернопіль: ТНЕУ, 2006. – С. 100–102.

В. В. Письменний

ПЕРСПЕКТИВИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ В УКРАЇНІ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО (НЕРУХОМІСТЬ)

З усіх податкових платежів, які справляються на субнаціональному рівні за кордоном, найбільш розповсюдженими є податки на нерухомість (у якості національних вони характерні тільки для податкових систем Латвії та Швеції). І хоча за своїм фіскальним потенціалом вони істотно поступаються загальнодержавним аналогам, в одних країнах дані податкові платежі є домінуючими (наприклад, у Великій Британії), а в інших, – поєднуються з прибутковими і навіть непрямими податками (наприклад, в Данії, Норвегії, Франції). При цьому їх питома вага у податкових поступленнях до місцевих бюджетів коливається в межах від 30 % в унітарних республіках до 50 % у федераціях, що створює додаткові переваги для економічного та соціального зростання муніципалітетів.

Основні причини популярності податків на нерухомість у зарубіжних країнах висвітлені в книзі „Державні фінанси: Теорія і практика перехідного періоду в Центральній Європі” [1, с. 508]. Відтак, найбільш актуальні з них зводяться до наступних аргументів:

- базою оподаткування є об’єкти нерухомості, які практично неможливо перемістити за межі певної адміністративно-територіальної одиниці;
- диференційовані ставки податків встановлюються без серйозного ризику для міграції мешканців до інших громад;
- в окремих випадках дані податкові платежі можуть вважатися формою застосування принципу вигоди до фінансування суспільних послуг та благ;

– обсяги їх податкових надходжень є фінансово стабільними, а тому легко передбачуваними, оскільки реєстр нерухомого майна змінюється щорічно.

У цьому ж контексті наголосимо й на інших позитивних ознаках оподаткування нерухомості. З одного боку вони обумовлені тим, що як правило соціально значимі установи (наприклад, навчальні заклади, лікарні тощо) виводяться з-під бази оподаткування, а малозабезпечені власники нерухомого майна користуються широким спектром податкових преференцій. З другого, – в деяких країнах континентальної Європи житлова власність оподатковується за нижчими ставками, ніж приміщення великих компаній. Втім, сьогодні спостерігається загальна тенденція до вирівнювання податків на ці два види об'єктів оподаткування у зв'язку із підвищенням загального рівня суспільного добробуту населення країн Євросоюзу.

Кардинально змінити патову ситуацію, що склалася сьогодні в Україні можна лише шляхом впровадження функціональних механізмів справляння податку на нерухоме майно (нерухомість), який більшість дослідників податкових фінансів пропонують віднести саме до локальних аналогів. З огляду на комплекс економічних та соціальних проблем у нашій державі, цей податковий платіж у перспективі повинен мати неабияке значення. Так, відповідно до принципу соціальної справедливості, необхідність його запровадження полягає в тому, що він дає змогу нівелювати значний рівень диференціації доходів, тобто їх накопичення в руках окремих осіб. Аргументом на користь вищезазначених тез є наступні слова проф. В. І. Кравченка: „Не можна сьогодні обкласти податком квартиру пенсіонера... Але у нас є люди багаті, які мають вілли, підприємства, казино, банки, бари і так далі” [2]. Річ у тім, що існує чимало власників майна, які не мають належних доходів для сплати податку (насамперед, це стосується соціально незахищених верств населення). Звичайно, даний податковий платіж може змусити їх відмовитись від нерухомості, тому дилема “сплатити податок або відмовитися від власності” є небезпечною за своїми суспільно-політичними наслідками. Проте, система пільг, яка відпрацьована в країнах континентальної Європи, повинна дати змогу

уникнути небажаних негараздів. В іншому випадку можуть виникнути непередбачувані екстерналії (пов'язані з тенденцією розшарування суспільства за майновими ознаками) як для держави, так і окремих платників податків.

З огляду на вищезазначені тези, запровадження податку на нерухомість в Україні матиме деякі позитивні ефекти, а саме:

- сприятиме детінізації майнових відносин через встановлення реальних власників нерухомості та зменшення можливостей отримання необґрунтованих податкових преференцій;
- розвиватиме інститут приватної власності, сприятиме створенню середнього класу, на котрий спирається демократично орієнтоване суспільство за кордоном;
- стане поштовхом до формування ринкової свідомості у переважній більшості населення нашої держави.

Незважаючи на низку переконливих аргументів на користь податку на нерухомість, його справляння на субнаціональному рівні у нашій державі не є зовсім коректним. І цьому є ряд причин. По-перше, відповідно до норм Закону України „Про систему оподаткування” від 18 лютого 1997 р. за № 77/97 даний податковий платіж належить до загальнодержавних податків, зборів (обов'язкових платежів). По-друге, ще до введення його в дію необхідно провести всеосяжну підготовчу (в основному технічну) роботу з побудови системи масової оцінки об'єктів нерухомого майна. Упоратися з цими доволі складними завданнями місцевим органам влади, зважаючи на хронічну відсутність фінансових ресурсів, належної компетенції та кадрового забезпечення, буде вкрай важко. По-третє, враховуючи той факт, що податок на нерухомість є надзвичайно потужним інструментом формування дохідної бази субнаціональних бюджетів країн-членів ЄС, введення його місцевим самоврядуванням (зважаючи на бюрократично налаштованих чиновників) неможливе з політичних причин. По-четверте, до негативних рис даного податкового платежу належить його велика непопулярність в середньому класі суспільства, що пояснюється значним впливом на заощадження або інвестиції.

Останні тези спонукають місцеві органи влади перекладати весь податковий тягар в основному на бізнесове середовище, щоб отримати додаткові політичні дивіденди (тобто голоси виборців) у майбутньому.

В той же час, для переходу до оподаткування нерухомого майна на субнаціональному рівні у нашій державі необхідно сформувати низку передумов [3, с. 433]. Насамперед, для побудови в Україні ефективної підсистеми майнового оподаткування слід активно розвивати ринок нерухомості шляхом його лібералізації, у тому числі, виведення з “тіні”. Поміж цим, лише правильно сформовані теоретичні підвалини, а також детально розроблені економіко-математичні моделі наслідків запровадження податку на нерухомість дозволять на емпіричному рівні спрямувати адекватні фінансові потоки місцевому самоврядуванню. Невиконання цих та інших передумов може призвести до побічних проблем, окрім тих, що існують в європейських країнах із давніми традиціями цього виду оподаткування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Державні фінанси: Теорія і практика перехідного періоду в Центральній Європі / За редакцією Юрая Немеца та Глена Райта. Переклад з англійської. – К.: Основи, 1998. – 542 с.
2. Проблеми місцевого самоврядування в Конституційному судочинстві.
– [Цит. 2006, 3 березня]. – Доступний з:
<<http://www.pdp.org.ua/index.php?id=txt&a=922>>.
3. Налоговая реформа в России: проблемы и решения: [В 2 т.]. (Т. 2). – М.: ИЭПП, 2003. – 638 с.